KREDIN SDN BHD

lwn.

ASIAVEST EQUITY SDN BHD & SATU LAGI

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR
GHAZALI MOHD YUSOFF H
[SAMAN PEMULA NO: D1-24-111-1993]
2 DISEMBER 1999

UNDANG-UNDANG TANAH: *Gadaian - Penggadai ingkar - Jualan lelong - Kesan kepada penggadai ingkar - Samada penggadai ingkar menjadi pemilik berdaftar atas nama sahaja - Perkara-perkara yang berlaku selepas penjualan lelong dilaksanakan - Samada tidak boleh dipertikaikan oleh penggadai ingkar - Samada merupakan urusan pemegang gadaian - Kanun Tanah Negara 1965, ss. 323(1)(a), 329(2)*

UNDANG-UNDANG TANAH: *Kaveat - Kaveat sendirian - Pemilik berdaftar tanah memasukkan kaveat sendirian ke atas tanahnya - Samada teratur - Samada mempunyai kepentingan yang boleh dikaveatkan - Kanun Tanah Negara, ss. 323(1)(a), 329(2)*

Pemohon dalam kes ini ('Kredin') telah memeterai satu gadaian ke atas beberapa keping tanah mereka ('tanah-tanah tersebut') bagi mendapatkan pinjaman dari responden pertama ('Asiavest'). Kredin melakukan keingkaran dalam membayar balik pinjaman, dan berikutan itu Asiavest memulakan prosiding halang tebus dan memperoleh perintah jualan terhadap tanah-tanah tersebut pada 18 Mac 1985. Pada 28 Mei 1988, Mahkamah Tinggi, dalam saman pemula No.D2-31-96-1988, telah membuat suatu perintah letakhak dan akibatnya keseluruhan pengusahaan Asiavest telah diletakhak kepada responden kedua ('Intradagang'). Kredin memasukkan kaveat sendirian pada tanah-tanah tersebut ('kaveat pertama') bagi menjaga kepentingannya, dan kemudian memfail saman pemula bagi mendapat perintah mengenepikan perintah letakhak bertarikh 28 Mei 1988 tersebut.

Pada 12 Julai 1993, Intradagang membeli tanah-tanah tersebut secara lelongan awam. Pada Februari 1997, iaitu semasa kaveat pertama masih wujud, Kredin memasukkan satu lagi kaveat sendirian pada tanah-tanah tersebut ('kaveat kedua'). Intradagang, yang tidak dapat mendaftar diri mereka sebagai pemilik berdaftar tanah-tanah tersebut, memohon untuk membatalkan kaveat pertama, dan pada 31 Julai 1997 mahkamah memerintahkan supaya kaveat pertama dibatalkan. Pada 11 Mei 1999, Intradagang memohon perintah supaya kaveat kedua dibatalkan dan supaya Kredin dihalang dari memasuki sebarang kaveat selanjutnya keatas tanah-

tanah tersebut. Di hadapan yang arif hakim, Intradagang berhujah bahawa kaveat kedua harus dibatalkan kerana: (i) mereka adalah pemegang gadaian berdaftar dan pembeli di lelongan awam; (ii) Kredin selaku pemilik berdaftar tidak memunyai apa-apa kepentingan yang boleh dikaveatkan; dan (iii) tiada isu serius yang perlu dibicarakan dalam kes ini. Kredin mendesak supaya permohonan Intradagang ditolak kerana kedua-dua kaveat mereka mempunyai alasan yang berbeza dan tidak melanggar peruntukan s. 329(2) Kanun Tanah Negara ('Kanun').

Diputuskan:

[1] Soal samada tindakan Kredin memasuk kaveat kedua itu berlawanan dengan s. 329(2) Kanun bukanlah satu isu dalam permohonan ini. Apa yang berlaku di sini ialah Kredin telah memasuk kaveat kedua itu semasa kaveat pertama wujud atau belum diketepikan oleh mahkamah. Samada keputusan Pendaftar membenarkan kaveat kedua itu salah atau berlawan dengan s. 329(2) Kanun tidak timbul diperingkat permohonan ini. Isu yang perlu diputuskan ialah samada Kredin, dalam keadaan yang wujud, dirangkumi oleh s. 323(1)(a) Kanun.

[2] Kredin adalah seorang penggadai mengingkar. Oleh itu, mereka telah terhenti daripada menjadi orang yang boleh menuntut hakmilik kepada tanah-tanah tersebut sebaik sahaja jualan dilaksanakan secara sah melalui lelong. Kesan jualan melalui lelong itu adalah, Kredin telah menurun takhta haknya selaku pemilik berdaftar kepada tanah-tanah tersebut dalam memihak kepada pemegang gadaian, dan oleh itu perkara-perkara yang berlaku selepas penjualan dilaksanakan secara sah melalui lelong seharusnya jatuh di bawah pengendalian pemegang gadaian, iaitu, ianya tidak lagi kena mengena dengan penggadai. Jika ini bukan kesannya, hak pemegang gadaian selaku penjual akan terbuka kepada gangguan oleh penggadai ingkar.

[2a] Dengan lain perkataan, setelah penjualan dilaksanakan secara sah melalui lelong, penggadai pengingkar merupakan hanya seorang pemilik berdaftar atas nama sahaja dalam dokumen hakmilik daftaran tertakluk kepada hak pemegang gadaian mengurus tanah itu.

[3] Kredin bukan merupakan pihak yang jatuh di bawah tujuan s. 323(1)(a) Kanun. Seseorang pemilik berdaftar tanah tidak layak memasukkan kaveat sendirian ke atas tanahnya sendiri kecuali jika ia boleh menunjukkan keadaan yang dengan jelas menimbulkan suatu kepentingan dalam tanah itu selain daripada hakikat bahawa ia adalah pemilik berdaftar. Kredin tidak membuktikan demikian.

[4] Kredin, selaku penggadai mengingkar, tidak boleh mengganggu Intradagang selaku pemegang gadaian setelah penjualan dilaksanakan secara sah melalui lelong. Pertikaian yang ditimbul oleh Kredin yang berbentuk perkara-perkara yang berlaku selepas penjualan tidak memberinya keupayaan untuk memasuk kaveat kedua itu. Kaveat kedua, dengan itu, perlu dikeluarkan dan dibatalkan dengan serta merta. Kredin juga dihalang dari memasuki sebarang kaveat selanjutnya pada tanah-tanah tersebut.

[Permohonan dibenarkan; perintah sekadarnya.]

Kes yang dirujuk:
Damodaran v. Vasudeva [1974] 1 MLJ 128 ***(dirujuk)***
Lee Kim Guan v. Malayan Produce Co Sdn Bhd [1993] 2 AMR 29 ***(diikuti)***
Raju J, M Kerpaya v. Kwong Yik Bank Bhd & Anor [1994] 2 CLJ 695 ***(dirujuk)***
Saw Cheng Boon v. Mohd Farook Shaik Mohaidin [1995] 3 CLJ 759 ***(dirujuk)***
Trans-Summit Sdn Bhd v. Chun Nyook Lin (p) [1996] 3 CLJ 502 ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:
Banking Act 1973, s. 24A
National Land Code 1965, ss. 323(1)(a), 326(2), (3), 327(1), 329(2)

Bagi pihak pemohon - T Gunaseelan; T/n Jayaraman, Ong & Co
Bagi pihak responden kedua - T/n Lee Hishamuddin

Dilaporkan oleh WA Sharif

PENGHAKIMAN

Ghazali Mohd Yusoff H:

Latar Belakang

Dalam tahun 1983, responden pertama, sebuah syarikat tempatan, telah memberi pinjaman sebanyak RM10 juta kepada pemohon yang merupakan sebuah syarikat tempatan juga (selepas ini dirujuk sebagai "Kredin"); pinjaman itu dijamin oleh gadaian ke atas tanah-tanah yang dimiliki oleh Kredin dan dikenali sebagai CT No. 11630 Lot No. 191 Seksyen 63, Kuala Lumpur, CT No. 11632 Lot No. 193 Seksyen 63, Kuala Lumpur dan CT No. 11634 Lot No. 195 Seksyen 63, Kuala Lumpur (selepas ini dirujuk sebagai "tanah-tanah itu") itu.

Dalam tahun 1984, berpunca daripada keingkaran Kredin mematuhi syarat-syarat pinjaman, responden pertama telah memulakan prosiding halang tebus terhadap tanah-tanah itu melalui saman pemula No. F1058 Tahun 1984 di Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur dan selanjutnya perintah jualan telah diberi oleh mahkamah pada 18 Mac 1985.

a Dalam bulan Mei 1988, mendasarkan perintah letakhak di bawah s. 24A Akta Perbankan 1973 yang diberi oleh Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur dalam saman pemula No. D2-31-96-1988, keseluruhan pengusahaan responden pertama telah diletakhak pada responden kedua.

b Pada 18 Jun 1993 Kredin telah memasuk kaveat sendirian pada tanah-tanah itu melalui Penyerahan No. 6793/93 (selepas ini dirujuk sebagai "kaveat pertama").

Pada 22 Jun 1993, Kredin memfail saman pemula ini dan menuntut terhadap responden-responden perintah-perintah berikut:

c

(i) perintah meletak hak bertarikh 28 Mei 1988 melalui saman pemula No: D2-31-96-88 tersebut diketepikan;

(ii) wang berjumlah RM10 juta yang dibayar oleh responden kedua kepada responden pertama sebagai balasan kepada pindahmilik di atas gadaian
d bertarikh 31 Mei 1993 dibayar masuk dalam mahkamah oleh responden pertama sementara menunggu keputusan semasa perwakilan oleh pihak berkuasa berkenaan;

(iii) bahawa lesen bank yang diluluskan kepada responden kedua dibatalkan;

e (iv) bahawa kerugian akan diberikan kepada Kredin yang ditaksirkan oleh penolong kanan pendaftar menurut kepada pertanyaan yang ditetapkan untuk sepenuhnya kepada kesalahan berbangkit di atas perbuatan yang diambil oleh responden-responden terhadap Kredin;

f (v) bahawa apa-apa sekat tebus atas tanah-tanah itu diketepikan sementara menunggu keputusan perkara ini.

Pada 12 Julai 1993, setelah beberapa lelong awam yang tidak berhasil, satu lelong awam telah diadakan dan responden kedua tawar-menawar dan berjaya membeli tanah-tanah itu.

g Dalam bulan Februari 1997, iaitu, semasa kaveat pertama itu masih wujud, Kredin telah memasuk satu lagi kaveat sendirian pada tanah-tanah itu melalui Penyerahan No. 1514/97 (selepas ini dirujuk sebagai "kaveat kedua").

h Akibat kewujudan kaveat-kaveat itu, responden kedua tidak dapat mendaftar diri mereka sebagai pemilik berdaftar.

Pada 31 Julai 1997, atas permohonan responden kedua, mahkamah ini telah perintah kaveat pertama itu dikeluarkan dan dibatalkan.

i

Melalui saman dalam kamar ini (lampiran 92) yang difailkan pada 11 Mei 1999, responden kedua memohon perintah-perintah seperti berikut:

(a) bahawa kaveat kedua itu dikeluarkan dan dibatalkan dengan serta-merta;

(b) Kredin, ajen-ajennya dan/atau perkerja-perkerjanya dihalang dari memasuki sebarang kaveat selanjutnya atas tanah-tanah itu;

(c) ganti rugi untuk ditaksirkan;

(d) kos permohonan ini dibayar oleh Kredin kepada responden kedua.

Alasan-alasan yang dikemukakan oleh responden kedua bagi permohonan ini adalah seperti berikut:

(i) responden kedua adalah pemegang gadaian berdaftar tanah-tanah itu dan juga pembeli di lelongan awam;

(ii) Kredin selaku pemilik berdaftar tanah-tanah itu tidak mempunyai apa-apa kepentingan yang boleh dikaveatkan;

(iii) tidak terdapat apa-apa isu serius yang perlu dibicarakan dan imbangan kemudahan adalah untuk mengeluarkan dan membatalkan kaveat kedua itu.

Pada 30 Oktober 1999 saya telah membenarkan permohonan responden kedua (lampiran 92) dan memberi perintah seperti dipohon, iaitu:

(1) bahawa kaveat kedua itu dikeluarkan dan dibatalkan dengan serta-merta;

(2) bahawa Kredin, ajen-ajennya dan/atau perkerja-perkerjanya dihalang dari memasuki sebarang kaveat selanjutnya pada tanah-tanah itu;

(3) kos permohonan ini dibayar oleh Kredin kepada responden kedua.

Terhadap keputusan itu Kredin telah merayu ke Mahkamah Rayuan.

Dalam hujahnya, peguam responden kedua menegas kaveat kedua itu seharusnya dikeluarkan atas alasan-alasan berikut:

(a) dalam memasukkan kaveat kedua itu Kredin telah menggunakan alasan yang sama seperti yang digunakan dalam memasuk kaveat pertama itu;

(b) Kredin adalah pemilik berdaftar tanah itu dan oleh itu tidak ada kepentingan yang boleh dikaveat;

(c) tiada apa-apa isu serius yang perlu dibicarakan dalam tindakan ini.

Mengenai alasan pertama di atas, peguam responden kedua mendesak tindakan Kredin memasukkan kaveat kedua itu atas alasan yang sama merupakan penyalahgunaan proses. Bagi menyokong pendiriannya, peguam telah merujuk kepada s. 329(2) Kanun Tanah Negara ("Kanun") yang berbunyi:

> Where the Court has ordered the removal of any private caveat under section 327, or has refused an application under sub-section (2) of section 326 for an extension of time with respect to any such caveat, or where the Registrar has removed any caveat pursuant to sub-section (3) of section 326, the Registrar shall not entertain any application for the entry of a further caveat in respect of the land or interest in question if it is based on the like claim as that on which the former one was based.

Berkaitan dengan ini, peguam merujuk kepada kes *Damodaran v. Vasudeva* [1974] 1 MLJ 128. Dalam kes itu, soalan di hadapan mahkamah ialah sama ada adalah berpatutan di bawah Kanun bagi dua kaveat sendirian diterbitkan atas permohonan pihak yang sama mengenai tanah yang sama dan didasarkan kepada tuntutan yang serupa sepertimana permohonan yang dahulunya didasarkan. Di ms 129-130 nas itu, Syed Agil Barakbah H berkata:

> The provisions of section 293(2) requires scrutiny. It disallows the Registrar to entertain any application for the entry of a further caveat if it is based on the like claim as that on which the former was based in cases where the court has ordered the removal of the former or has turned down an application for extension of time. The sub-section may be construed as to enable another caveat to be entered provided it is based on different grounds from the former and after the former caveat has ceased to exist. In other words, it is not a renewal, revival or continuance of the former; it speaks of an entirely separate caveat distinct from the other. In the light of the above, and construing the relevant provisions of the Code as a whole as regards the subject, the only natural and logical construction that can be given by way of analogy is that they do not envisage the issue of a caveat when one is still in existence and the more so, on the same grounds. To construe otherwise will contravene the real intention of Parliament and tend to oust the jurisdiction and power of the court under section 326 which arise in this case. If the law is allowed to be circumvented by recognising the second caveat the result will undoubtedly be an overlapping of caveats on the same land, on the same ground and by the same caveator.

Mendasarkan nas di atas, peguam responden kedua mendesak mahkamah mengeluarkan dan batalkan kaveat kedua itu.

Berkaitan dengan alasan keduanya, peguam responden kedua hujah tidak dipertikaikan bahawa Kredin adalah pemilik berdaftar tanah itu semasa kaveat kedua itu dimasukkan. Walau apa pun, ia mendesak seorang pemilik berdaftar tidak boleh mengkaveat tanahnya sendiri. Peguam kemudian merujuk kepada s. 323(1) Kanun yang berbunyi:

> The persons and bodies at whose instance a private caveat may be entered are –
>
> (a) any person or body claiming title to, or any registrable interest in, any alienated land or any right to such title or interest;
>
> (b) any person or body claiming to be beneficially entitled under any trust affecting any such land or interest; and
>
> (c) the guardian or next friend of any minor claiming to be entitled as mentioned in paragraph (b).

Peguam hujah Kredin, selaku pemilik berdaftar, tidak jatuh di bawah tujuan s. 323(1)(a) Kanun memandangkan ia tidak mempunyai kepentingan dalam tanah-tanah itu yang boleh dikaveat. Peguam menjelas Kredin ialah pemilik berdaftar tanah-tanah itu dan ia bukan merupakan orang atau badan yang menuntut hakmilik atau apa-apa kepentingan yang boleh didaftar dalam tanah-tanah itu atau mana-mana hak kepada hakmilik atau kepentingan sedemikian. Bagi menyokong hujahnya, peguam merujuk kepada, antara lain, kes *Saw Cheng Boon v. Mohd Farook b. Shaik Mohaidin* [1995] 3 CLJ 759; [1995] 3 AMR 2253. Dalam kes itu, isu dihadapan mahkamah adalah sama ada seorang pemilik berdaftar boleh memasuk kaveat sendirian pada tanahnya. Dalam keputusannya Vincent Ng H berkata oleh kerana kaveat diwujud oleh statut, ianya boleh dimasuk hanya oleh orang atau badan yang mempunyai hak berbuat demikian oleh statut itu. Oleh itu, isu yang hendak diputuskan itu bergantung kepada pentafsiran mahkamah mengenai s. 323(1)(a) Kanun. Di bawah peruntukkan itu, orang atau badan yang mempunyai hak untuk memasuk kaveat sendirian adalah mana-mana orang atau badan yang menuntut hakmilik, atau apa-apa kepentingan yang boleh didaftar, kepada mana-mana tanah bermilik atau mana-mana hak kepada hakmilik atau kepentingan sedemikian. Hakim itu mendapat (di ms 2256):

> The words used here are crystal clear, simple and in exact terms. Hence, I wholly agree with and support the *ratio decidendi* of LC Vohrah in the case of *Eu Finance Berhad v. Island Sdn Bhd, (M & J) Frozen Food Sdn Bhd, Intervenor* [1989] 1 MLJ 195 which ran as follows:

> ... in my view, a person who relies on his status as registered owner must necessarily be a person already possessing title or interest in the land and not merely a person claiming title to or any interest in that land and must as matter of logic have been excluded by the language of s. 323(1).

As has been succinctly put by the learned author Judith E Sihombing in her *National Land Code* (1981 edn) at p. 594:

> one difficulty involved is that of deciding his standing under s. 323 for he is not 'claiming' title to the land: title is already his.

Seterusnya hakim itu berkata (di ms 2257):

> As s. 323(1)(a) clearly and unambiguously provides that only a person or body claiming title to or any registrable interest in any alienated land or any right to any such title or interest, may caveat the land, surely, for a person who had filed a suit concerning his land to logically claim that he is in a position of one claiming title or any registrable interest in such land, would entail an unwarranted stretch of language, since he is already the legal owner of the title, and as such legal owner, the question of "any right to any such title or interest" also could not possibly arise.

Walau apa pun, peguam responden kedua menarik perhatian mahkamah kepada, antara lain, kes *Raju, J a/l M Kerpaya @ Jayaraman a/l M Kerpaya v. Kwong Yik Bank Berhad & Anor* [1994] 2 CLJ 695; [1994] 2 AMR 24 1220 dimana Mahkamah Agung mendapat seorang penggadai ada kepentingan yang boleh dikaveat jika ia boleh memuaskan mahkamah bahawa tuntutannya kepada kepentingan dalam tanah berkenaan boleh menimbulkan soalan serius yang hendak seharusnya dibicarakan. Dalam kes itu Mahkamah Agung memutus apabila satu permohonan dibuat di bawah s. 327 Kanun untuk membatalkan satu kaveat, beban bukti adalah pada pengkaveat untuk menyakin mahkamah bahawa ia ada kepentingan yang boleh dikaveat pada tanah itu bagi maksud s. 323(1). Mahkamah mendapat sesuatu yang dikatakan hak, berbeza dengan hak yang telah dibuktikan, terhadap kepentingan yang boleh didaftarkan adalah memadai untuk memasukkan satu kaveat sendirian.

Mengenai kes *Raju* itu, Siti Norma Yaakob H dalam kes *Trans-Summit Sdn Bhd v. Chun Nyook Lin (p)* [1996] 3 CLJ 502 berpendapat apa yang dinyatakan dalam kes *Raju* itu adalah bahawa hanya relif pengisytiharan yang menjejaskan hak-hak di bawah Kanun boleh memberi justifikasi kepada sesuatu pihak untuk memasukkan kaveat untuk melindungi tanahnya.

Dalam permohonan Kredin untuk memasukkan kaveat pertama itu, surat akuan mereka yang dimajukan bersama permohonan kaveat bertarikh 18 Jun 1993 yang dibuat melalui seorang pengarahnya, satu K. R. Jayaraman, antara lain, berbunyi:

1. I enclose herewith a copy of Originating Summons I have caused to be filed in Kuala Lumpur High Court together with my supporting Affidavit (without exhibits) marked "ASD-1" collectively.

2. Pending final disposal of the said Orginating Summons I hereby enter this Caveat to protect the registrable interest of the registered proprietor.

Dalam permohonan untuk memasukkan kaveat kedua itu, surat akuan berkanun Kredin yang dimajukan bersama permohonan kaveat bertarikh 21 Februari 1997 dan dibuat melalui pengarahnya yang sama, antara lain, berbunyi:

The Applicant has filed an action against Asiavest Equity Sendirian Berhad and Intradagang Merchant Bankers (M) Berhad (the 1st and Defendants in Kuala Lumpur High Court Originating Summons No. D1-24-111-93).

A copy of the Originating Summons whereof is annexed herewith marked "SD-1" which action is pending. The Applicant is entering by way of reiteration and for the sake of clarity and to avoid any issues whatsoever to protect its caveatable interest ie, its registered proprietorship of the properties comprised in C.T. No. 11630 (Geran No. 27037) for Lot 191, C.T. No. 11632 (Geran No. -) for Lot 93 and C.T. No. 11634 (Geran No. 27036) for Lot 195 all of Section 63, Town of Kuala Lumpur from being lost and or dissipated pending due determination of the aforesaid action in view of the unlawful conduct and fraud perpetrated by the said Defendants, and in law necessitating, *inter alia*, the instrument of transfer of Charge dated 3rd May 1993 null, void and of no effect in any event whatosever, and to maintain the *status quo* to prevent irreparable damage to the Applicant without prejudice to all right, title and entitlement of the Applicant whatsoever.

Seksyen s. 327(1) Kanun dengan jelas memperuntukkan mana-mana orang atau badan yang musykil oleh kerana wujudnya satu kaveat sendirian bolehlah pada bila-bila masa memohon kepada mahkamah untuk suatu perintah pemotongan, dan mahkamah (dengan bertindak, jika keadaan menghendaki sedemikian, *ex parte*) bolehlah membuat apa-apa perintah atas permohonan itu sepertimana yang difikirkannya adil. Fakta yang terdapat dalam kes ini dengan jelas menunjuk pada 18 Mac 1985, berpunca daripada keingkaran Kredin mematuhi syarat-syarat pinjaman, perintah jualan terhadap tanah-tanah itu telah diberi oleh Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur dalam saman pemula No. F1058 Tahun 1984. Berikutnya dalam bulan Mei 1988, mendasarkan perintah letakhak di bawah s. 24A Akta Perbankan 1973 yang diberi oleh Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur dalam saman pemula No. D2-31-96-1988, keseluruhan pengusahaan responden pertama telah diletakhak pada responden kedua dan bahawa pada 12 Julai 1993 melalui

lelongan awam, responden kedua tawar-menawar dan berjaya membeli tanah-tanah itu. Kedua-duanya perintah letakhak tersebut dan perintah jualan kekal.

Dalam hujahnya bagi menentang permohonan responden kedua, peguam Kredin akui perintah jualan itu kekal. Peguam juga akui tidak ada pertikaian yang timbul di antara responden pertama dan kedua tentang perintah jualan itu. Ia kemudian menjelas apa yang dipertikaikan oleh Kredin ialah terhadap peristiwa yang berlaku selepas perintah jualan diberi, iaitu, beberapa perkara yang tidak wajar telah dilakukan dan oleh itu soalan yang timbul ialah sama ada alasan yang diberi bagi memasuk kaveat kedua itu berbeza daripada alasan yang diberi bagi memasuk kaveat pertama itu. Ia mendesak alasan yang diberi dalam kedua-dua permohonan berbeza.

Pada pendapat saya, soalan sama ada tindakan Kredin memasuk kaveat kedua itu berlawanan dengan s. 329(2) Kanun tidak merupakan isu yang seharusnya diputuskan dalam permohonan ini. Seksyen 329(2) itu memperuntukkan jika mahkamah:

(i) telah memerintah pemotongan mana-mana kaveat sendirian di bawah s. 327; atau

(ii) telah menolak satu permohonan di bawah seksyen kecil (2) s. 326 untuk lanjutan masa mengenai mana-mana kaveat sedemikian; atau

(iii) di mana Pendaftar telah menarik balik mana-mana kaveat menurut s. 326(3),

Pendaftar janganlah hendaknya melayan apa-apa permohonan untuk permasukan suatu kaveat selanjutnya mengenai tanah atau kepentingan dalam persoalan jika ianya didasarkan kepada tuntutan yang serupa sepertimana permohonan yang dahulunya didasarkan.

Apa yang telah berlaku dalam kes ini ialah Kredin telah memasuk kaveat kedua itu semasa kaveat pertama itu wujud atau belum diketepikan oleh mahkamah. Sama ada keputusan pendaftar membenarkan kemasukkan kaveat kedua itu adalah salah atau berlawan dengan s. 329(2) Kanun tidak timbul di peringkat permohonan ini. Apa yang ditegah dalam peruntukkan itu ialah pendaftar janganlah hendaknya melayan apa-apa permohonan untuk permasukan suatu kaveat selanjutnya mengenai tanah atau kepentingan dalam persoalan jika ianya didasarkan kepada tuntutan yang serupa sepertimana permohonan yang dahulunya didasarkan. Pada saya, isu yang perlu diputuskan dalam permohonan ini ialah sama ada Kredin, dalam keadaan yang telah dibincangkan, jatuh di bawah tujuan s. 323(1)(a) Kanun.

Seksyen 323(1)(a) Kanun memperuntukkan orang atau badan yang menuntut hakmilik, atau apa-apa kepentingan yang boleh didaftar kepada mana-mana tanah bermilik atau mana-mana hak kepada hakmilik atau kepentingan sedemikian boleh meminta satu kaveat sendirian dimasukkan. Fakta menunjuk Kredin merupakan seorang penggadai mengingkar dan oleh itu, pada saya, telah terhenti daripada menjadi orang yang boleh menuntut hakmilik kepada tanah-tanah itu sebaik sahaja jualan dilaksanakan secara sah melalui lelong. Kesannya jualan melalui lelong itu adalah Kredin telah menurun takhta haknya selaku pemilik berdaftar kepada tanah-tanah itu dalam memihak pemegang gadaian dan oleh itu perkara-perkara yang berlaku selepas penjualan dilaksanakan secara sah melalui lelong seharusnya jatuh dibawah pengendalian pemegang gadaian, iaitu, ianya tidak lagi kena-mengena dengan penggadai. Jika ini bukan kesannya, hak pemegang gadaian selaku penjual akan terbuka kepada gangguan oleh penggadai mengingkar. Pada pendapat saya, setelah penjualan dilaksanakan secara sah melalui lelong, penggadai pengingkar merupakan hanya seorang pemilik berdaftar atas nama sahaja dalam dokumen hakmilik daftaran tertakluk kepada hak pemegang gadaian untuk mengurus tanah itu. Seperti telah dikata oleh Abdul Hamid bin Hj Mohd H dalam kes *Lee Kim Guan v. Malayan Produce Co Sdn Bhd* [1993] 2 AMR 29 1259 di ms 1261-1262:

> Now, what is the position of a chargor who on record remained the registered proprietor after the sale is concluded? First, let me say here that the sale is concluded the moment the hammer is struck, not when the balance of the purchase price is paid. I agree with the view that once the sale is concluded, the registered proprietor ceases to have any more claim to title or interest in the land or any right to such title or interest. It follows therefore, that once the sale is concluded he is not entitled to caveat the land.

Saya mendapat Kredin tidak merupakan pihak yang jatuh dibawah tujuan s. 323(1)(a). Saya juga bersependapat dengan pandangan bahawa seorang pemilik berdaftar tanah tidak layak memasukkan kaveat sendirian ke atas tanahnya sendiri kecuali jika ia boleh menunjukkan keadaan yang dengan jelas menimbulkan suatu kepentingan dalam tanah itu selain daripada hakikat bahawa ia adalah pemilik berdaftar. Beban membukti terletak kepada Kredin selaku pengkaveat untuk memuaskan mahkamah ia mempunyai suatu kepentingan dalam tanah-tanah itu dan Kredin tidak membuktikan demikian. Kredin hanya memajukan alasan bahawa permohonan untuk memasuk kaveat kedua itu didasarkan atas pendirian yang berlainan dan bahawa apa yang dituntut oleh mereka ialah mengenai apa yang berlaku selepas penjualan melalui lelong awam itu. Adalah menjadi pendirian Kredin juga bahawa mereka mempunyai hak untuk mendesak peruntukkan-peruntukkan Kanun dan Akta Perbankan dituruti oleh responden-responden.

Seperti telah dibincang di atas, kesannya jualan melalui lelong itu adalah Kredin telah menurun takhta haknya selaku pemilik berdaftar dan oleh itu perkara-perkara yang berlaku selepas penjualan jatuh dibawah pengendalian pemegang gadaian. Kredin selaku penggadai mengingkar tidak boleh menggangu pemegang gadaian setelah penjualan dilaksanakan secara sah melalui lelong. Pertikaian yang ditimbul oleh Kredin yang berbentuk perkara-perkara yang berlaku selepas penjualan tidak memberinya keupayaan untuk memasuk kaveat kedua itu dan memandangkan demikian, saya telah membenarkan permohon responden kedua dengan kos.